广元市房地产市场现状及其发展对策研究

黄哲玲,李婷婷,梁　岚
(西昌学院 农业科学学院,四川 西昌 615013)

【摘　要】本文通过分析广元市房地产市场近几年来的动态发展状况,结果表明,广元房地产市场存在房价上涨过快,房地产投资增速过快,消费者的投机行为严重等问题。在此基础上,提出了促进广元市房地产市场健康发展的措施。

【关键词】广元市;房地产市场;问题;对策
【中图分类号】F293.35　【文献标识码】A　【文章编号】1673-1891(2014)04-0096-03

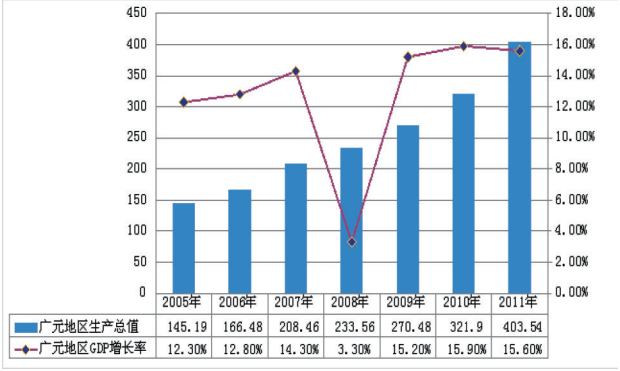
1 引言

房地产市场是社会主义市场体系的重要组成部分,它在产品市场和要素市场中都占有重要地位[1]。中国的房地产市场已日趋完善,它的现状表明其市场依旧具有很大的发展潜力,认识房地产市场现状,发现其发展过程中存在的问题,采取适当的措施促进其健康发展,对保持国民经济的持续健康发展具有重要意义。

本文以广元市房地产市场为研究对象,运用《广元市统计年鉴(2006-2012)》的相关数据,通过分析其近几年的发展现状,阐明其存在的问题并提出相应对策。

2 广元市社会经济概况

广元市位于四川省北部,北纬31° 31′ 至32° 56′ ,东经104° 36′ 至106° 45′ 之间,幅员面积16314km^2。1985年经国务院批准成立地级市,辖利州、元坝、朝天3区和青川、旺苍、剑阁、苍溪4县。广元市经济的发展是房地产市场快速发展的经济基础。如图1所示,广元市除2008年遭遇5.12地震影响,GDP增长率明显下降外,其他年份生产总值和GDP增长率均呈现上升的趋势,2010年GDP增长率高达15.90%。2011年广元地区生产总值较2005年增长了177.94%。



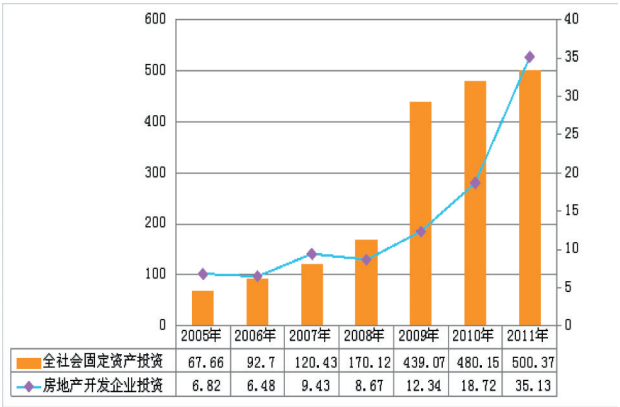
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
广元地区生产总值	145.19	166.48	208.46	233.56	270.48	321.9	403.54
广元地区GDP增长率	12.30%	12.80%	14.30%	3.30%	15.20%	15.90%	15.60%

图1　广元市2005-2011年GDP走势

3 近几年广元市房地产市场发展概况

3.1 房地产开发投资一直保持明显增长

近几年,广元市全社会固定资产投资和房地产开发投资增长迅速(如图2所示),全社会固定资产投资一直保持明显增长,房地产开发投资除在2006年、2008年略有下降外,其余年份增长明显。全社会固定资产投资从2005年的67.66亿元增长到2011年的500.37亿元,增长6.4倍;房地产开发投资也从2005年的6.82亿元增长到2011年35.13亿元,增长4.2倍。2011年广元市全社会固定资产投资同比增长率为4.2%,而2011年房地产开发投资同比增长率高达87.66%,其增长速度快于全社会固定资产投资。



	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
全社会固定资产投资	67.66	92.7	120.43	170.12	439.07	480.15	500.37
房地产开发企业投资	6.82	6.48	9.43	8.67	12.34	18.72	35.13

图2　广元市全社会固定资产投资和房地产开发投资总额。

3.2 房地产销售量、销售额稳步上升

近几年广元市房地产市场的需求一直比较旺盛,市场刚性需求刺激了房地产业的快速发展。2007~2011年间,广元市房地产销售面积以及销售额除在2008年有所下降以外,其余年间均有增加。房屋销售面积从2007年的60.34万m^{2}增加到2011年的96.16万m^2。房屋销售额从2007年的13.74亿元增加到2011年的43.9亿元,增长了2.2倍。其年

收稿日期:2014-09-29
作者简介:黄哲玲(1984-),女,四川西昌人,硕士,助教,研究方向:风景园林规划设计。

?1994-2018 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

份变化趋势如图3所示。

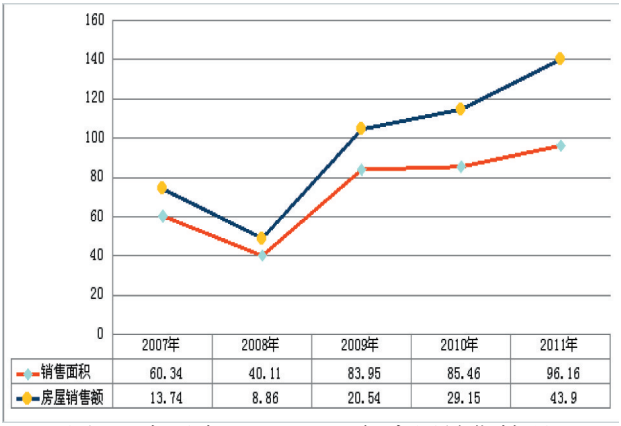


图3　广元市2007–2011年房屋销售情况

4　目前广元房地产市场存在的问题

4.1 房价上涨过快

从2006年到2011年,广元市新建商品房销售均价从1177元/㎡上涨到3588元/㎡,增长了2.05倍。2010年新建商品房销售均价同比增长率为31.96%。而2010年广元市单位职工平均工资为25328元,同比增长16.43%,增长速度慢于房价增长速度。虽然广元市近几年房价水平不是太高,但如若按此水平增长下去,就会超出居民的承受范围。

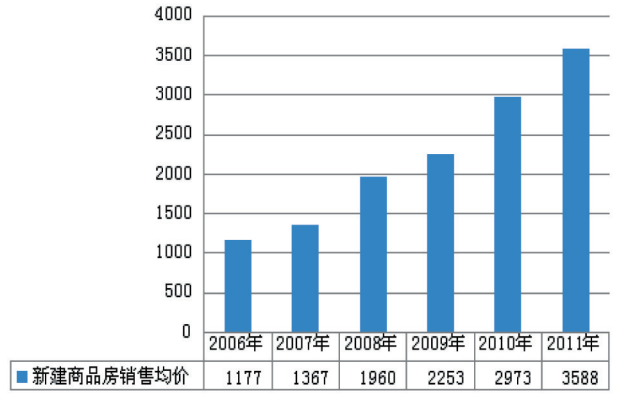


图4　广元市2006–2011年新建商品房价格变化(数据来源:广元建设网)

4.2 房地产投资增速过快

2007～2011年广元市房地产投资增长速度过快。除2008年受地震影响外,其它各年份房地产投资都有明显的增长。五年间投资增长率上涨了114.18%。2011年的同比增长率为71.76%。

表1　广元市房地产投资增长情况(单位:%)

年份	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
投资增长率	40.9	-8	42.2	51	87.6

数据来源:广元市统计年鉴<2008–2012>

4.3 消费者的投机行为严重

由于近几年广元市房价上涨,房地产保值、增值作用凸现,故吸引了大量房地产"投机者"入市。消费者试图通过"低价买进,高价卖出"以谋取差价,结果导致"羊群效应",使房地产价格非理性上涨,引起房地产泡沫[2]。

4.4 土地价格增速过快

从抽样调查分析,随着房地产不断升温,土地成了房地产开发商的"生命线",土地由于其稀缺性和市场需求的无限性拉动及炒作,导致地价快速增长[3]。市城区土地成交价款年均增长达42.8%,每m^2成交价款2011年比2006年增长4倍之多,年均增幅32.3%;房地产市场较为活跃的县区每m^2土地成交价款2011年比2006年增长3倍多。

4.5 供需不平衡

房地产的价格是市场供求力量作用的结果[4]。房地产需求的快速上涨是由多方面原因导致的。从需求的构成来看,按照购房的动因将当前房地产需求划分为四种:个人购房自住的需求、政府拆迁带来的强制性需求、投机性需求和房地产长期投资需求[5]。而在广元市房地产价格快速上涨过程中,四种需求,尤其是前三种需求都由于各方面的原因出现了快速上涨,从而激化了房地产市场的供求矛盾。

5　促进广元房地产市场健康发展的措施

5.1 充分发挥政府职能和市场作用,抑制房价过快上涨

广元市应根据本市社会经济发展的实情,合理地增加保障性住房和普通商品住房有效供给,合理引导住房消费,逐步解决城镇居民住房问题。促进二手房市场发展,一方面可以吸引广元市购买力不足的人群转向二手房市场,从而减少对一手房的需求,控制房价过快上涨;另一方面,鼓励没有支付能力的人群以租房的方式满足居住需求,盘活住房租赁市场,将有利于延缓广元市增长较快的购房需求,平抑房价[6]。

5.2 针对市场上的投机行为,采取抑制措施

广元必须采取适当的措施来抑制房地产投机。一方面,通过税收来抑制投机,如对办理产权后两年内交易的二手房增收营业税;另一方面,通过加强信贷的监管来抑制投机[8]。运用差别房贷和房屋转售差别税率的手段,如对购买一套以上住房者,大幅提高二次以上购房按揭贷款门槛和贷款利率;严格实行商品房购房实名制,加大多套房购买者监控力度[9]。广元市国土资源局应严格实行土地"招拍挂"[10],政府应加大对闲置土地的清理力度,完

?1994-2018 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved.　http://www.cnki.net

善土地储备制度,杜绝开发商的违法囤地现象。

5.3 合理解决供需不平衡问题

在“5.12”地震灾害中,广元市部分土质结构的房屋和建筑结构较差的房屋被毁,因此应加快灾后城镇住房和拆迁安置房建设,取消居民划地自建,鼓励规划许可下的联合建房和原址重建,增加住房供给。另外,加大商品房开发力度,增加不同品质的房源,尽力满足不同层次的市场购房需求。

注释及参考文献:

[1]熬波.成都市房地产市场泡沫研究[D].成都:四川师范大学,2008.
[2]祝清,任大廷,雷坦.成都房地产市场的发展概况及发展策略[J].商业时代, 2010(4):93-123.
[3]王克忠,张维然,杨国诚.房地.产估价理论与方法[M].北京:高等教育出版社,1997
[4]陈玉堂,郭仁忠.房地产经纪实务[M].北京:中国建筑工业出版社,2007.
[5]张永岳,崔斐.房地产经纪概论[M].北京:中国建筑工业出版社,2005.
[6]阳本奎.八项措施出台+成都房市降温——成都房地产快速调查报告[J]. 四川省情,2005(6):19.
[8]刘翌楠.成都房地产泡沫实证分析——基于指标分析法[J].四川教育学院学报,2006(9):45-50.
[9]王克忠.房地产经济学教程[M].上海:复旦大学出版社,1996.
[10]杨继瑞.房地产新政:现状、展望与思考[M].成都:西南财经大学出版社,2005.

Guangyuan City Real Estate Market Situation and Development Strategy

HUANG Zhe-ling, LI Ting-ting, LIANG Lan
(School of Agricultural Sciences, Xichang College, Xichang, Sichuan 615013)

Abstract: By analyzing the development of Guangyuan city's real estate market in recent years, this paper pointed the problems existing in the Guangyuan real estate market, such as the drastic rising of house prices, the too fast increasing of investment in real estate, the highly speculative behaviors of consumer, and so on. On this basis, the measures which could promote the healthy development of the real estate market were put forward.

Key words: Guangyuan; real estate market; problems; countermeasures

?1994-2018 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net